

Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr.4 für das Gebiet "Mühlenweg / Walcott Weg" zwischen Kieler Straße (K67) im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Westen und nördlicher Randbebauung Mühlenkamp im Süden

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNutzungsverordnung 1990 / 1993.



Präambel

Aufgrund des § 10 des BauGB sowie nach § 92 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.11.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Mühlenweg / Walcott Weg" zwischen Kieler Straße im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Westen und nördlicher Randbebauung Mühlenkamp im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

(1) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen parallel zu den Knicks (Knickfreihaltezone) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Ausnahmeweise werden an der Südgrenze des Teilgebietes 6 in der Knickfreihaltezone Anlagen für den Lärmschutz zugelassen.

(2) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedigungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen maximal 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante.

2. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

In den Teilgebieten 1 sowie 3 bis 6 können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu einer Traufhöhe von 11,00 m über Gelände für technische Gebäudeteile und Anlagen zugelassen werden, wenn diese einen untergeordneten Teil der Grundfläche (max. 10 %) einnehmen.

3. Nutzung (§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO)

(1) In den Teilgebieten 1 sowie 3 bis 6 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

(2) Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 150 qm Geschosfläche zulässig, soweit sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Geschosfläche um bis zu 300 m² kann ausnahmeweise zugelassen werden für Betriebe des Kfz-Handwerks, des Bau- und Gartenbedarfes und der Holz- und Verarbeitung einschließlich Möbel; auf eine Unterordnung in Baumasse und Grundfläche des Einzelhandels im Sinne des Satzes 1 kann in diesem Falle verzichtet werden. Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Im Baugebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 1 Abs.4 BauNVO)

In den Teilgebieten 4 und 6 sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

6. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs.5 und 6 BauNVO)

(1) Im Teilgebiet 1 sind die ausnahmeweise zulässigen Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

(2) In dem innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten landwirtschaftlichen Emissionsradius gelegenen Bereich des Teilgebietes 6 sind bauliche und sonstige Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig.

7. Bäume und Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

(1) In den Teilgebieten 1 bis 6 sind sämtliche Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu erhalten.

(2) Im Einwirkungsbereich der zu erhaltenden Laubbäume dürfen keine Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ebenso sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

(3) Zu pflanzende Bäume sind als heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

(4) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Solitär-Laubgehölz mit einer Pflanzgröße von mindestens 14-16 cm Stammumfang in 3x verplanter Baumqualität zu pflanzen.

(5) Die Knickfreihaltezone der Teilgebiete 1,3,4,5 und 6 dürfen nur extensiv genutzt werden, um Raum für spontane sich selbst entwickelnde Pflanzengesellschaften (Sukzession) zu bieten. Die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf den freizuhaltenen Flächen ist unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fuganteil zu verwenden.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

MI	Mischgebiete	(§ 9 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
GEE	Gewerbegebiete, eingeschränkt	(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl, z.B. 0,6	(§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 19 BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
—	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
—	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	öffentlicher Parkplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
■	private Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	Hauskoppel, Mähwiese	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	naturnahe Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
●	Baum anpflanzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
●	Knick aufsetzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
●	Bäume und Sträucher zu erhalten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
—	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (Sichtdreiecke, Knickfreihalte- und Anbauverbotszonen)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

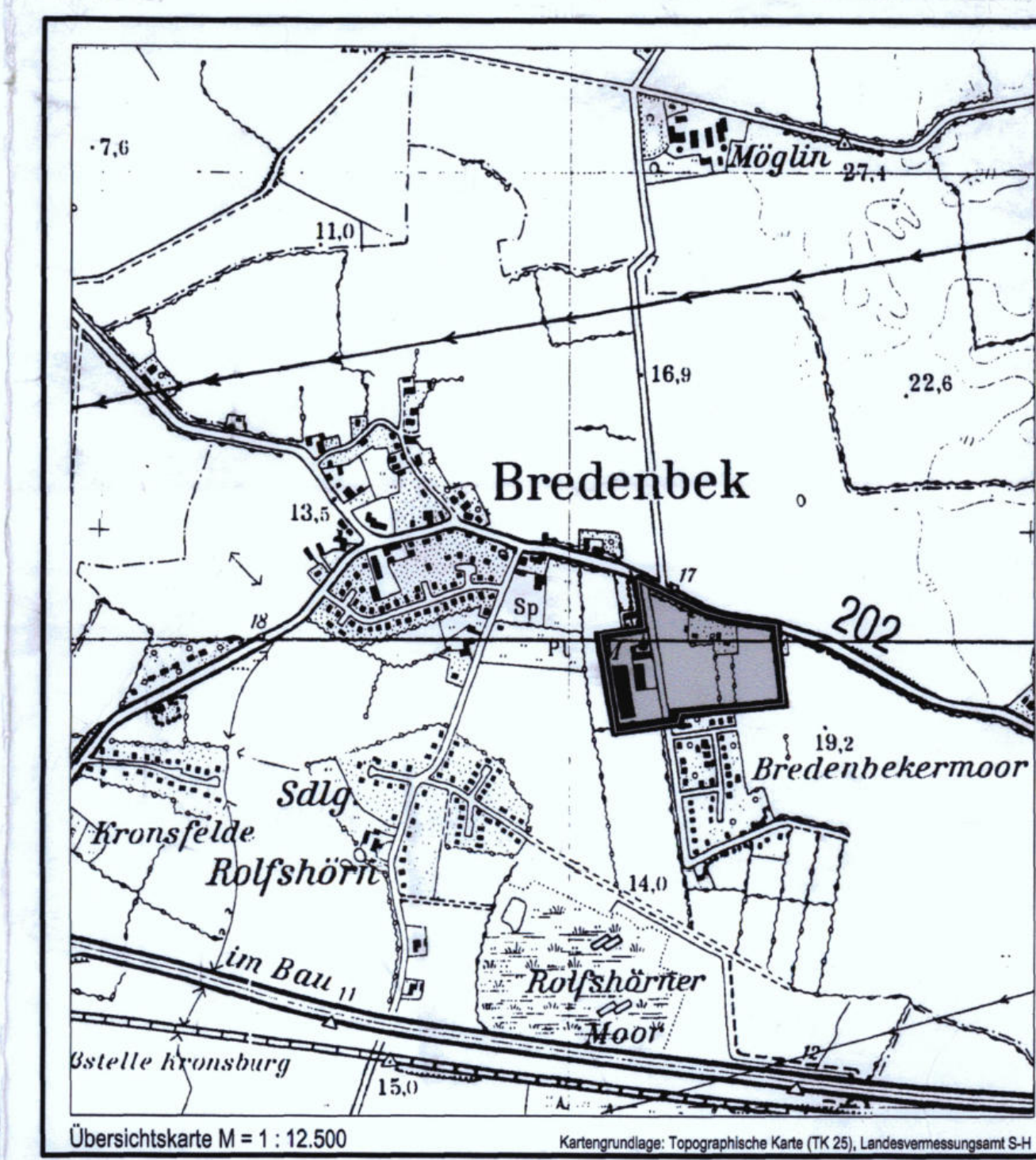
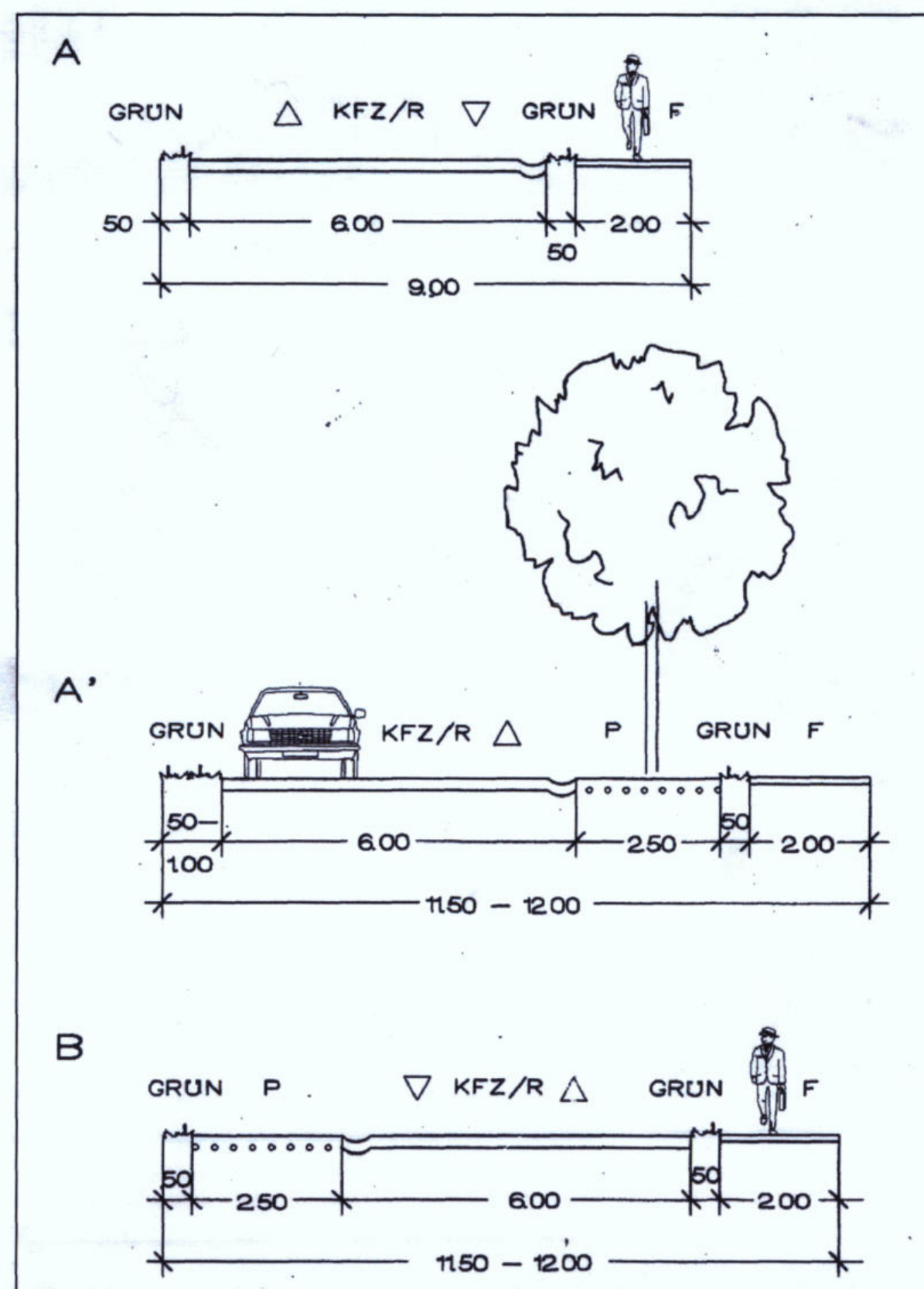
5	Nummer des Teilgebietes, z. B. 5
■	vorhandene Gebäude
11/55	Flurstücksnummer, z.B. 11/59
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
—	mögliche neue Flurstücksgrenze
r=13m	Maßangabe Radius in m, z.B. 13
—	Straßenaufteilung
—	Sichtdreieck
—	Emissionskreis Landwirtschaft

III. Nachrichtliche Übernahmen

●	vorhandener Knick	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
●		(§ 15b LNatSchG)

Strassenprofile

M = 1 : 100



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.10.1990 bis zum 30.10.1990 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.05.1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.05.1992, vom 13.01.1994 und vom 07.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.01.1993 bis zum 19.02.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.01.1993 bis zum 19.01.1993 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 16.07.1998 bis zum 17.08.1998 während folgender Zeiten: mo., di. und do. von 08.00 - 12.00 Uhr, sowie di. von 15.00 - 18.00 Uhr und fr. von 8.00 - 13.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 30.06.1998 bis zum 15.07.1998 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.09.1998 gebilligt.

- Der Satzungsbeschuß vom 01.09.1998 (Ziff. 8) wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.05.2002 aufgehoben.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.05.2002 erneut geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.09.2002 bis zum 04.10.2002 während folgender Zeiten: mo., di. und do. 08.00 - 12.00 Uhr, sowie di. 15.00 - 18.00 Uhr und fr. 08.00 - 13.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzenden Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 16.08.2002 bis zum 04.09.2002 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2002 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1 - 12 wird hiermit bescheinigt.
- Bredenbek, 03. JAN. 2003
- Bürgermeister
- Bredenbek, 03.1.2003
- Bürgermeister
- Bredenbek, 03.1.2003
- Ö.b.V.

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzumachen.
- Bredenbek, 03. JAN. 2003
- Bürgermeister
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 23.01.2003 bis zum 23.01.2003 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.01.2003 in Kraft getreten.
- Bredenbek, 18. Feb. 2003
- Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Mühlenweg / Walcott Weg"

Planzeichnung / Text

Bearbeitungsstand: AUSFERTIGUNG

11/02